



directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:

1505496

## Provincieraadsbesluit

**betreft** **Stekene en Sint-Gillis-Waas - PRUP 'Reconversie  
verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2'**  
Definitieve vaststelling PRUP

**verslaggever** Geert Versnick

### 1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 42 en artikelen 245-252
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder:
  - artikel 2.2.10 §6, dat stelt dat de provincieraad het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) definitief vaststelt
  - artikel 2.2.11 §1 dat stelt dat het PRUP samen met het definitieve vaststellingsbesluit en het volledige advies van de PROCORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling per beveiligde zending wordt bezorgd aan de Vlaamse regering
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de beslissing van de deputatie van 29 augustus 2013 om het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' op te maken
- het gewestplan 'Sint-Niklaas – Lokeren', vastgesteld bij KB van 7 november 1978, en latere wijzigingen
- Binnen het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing.
- Binnen het plangebied zijn er ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) van toepassing, meer bepaald het PRUP 'Terrein voor openluchtrecreatieve verblijven Fort Bedmar' (M.B van 5 juli 2012, statuut van PRUP) en het

./...

gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen' te Stekene (goedgekeurd door de deputatie op 5 april 2012).

- Binnen het plangebied zijn er verkavelingen gelegen.
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- de goedkeuring van het plan-MER voor het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' door de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie op 10 februari 2015
- het besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage
- de beslissing van de dienst VR van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 8 oktober 2014 dat er geen Seveso-inrichting binnen het plangebied aanwezig of mogelijk is, dat er binnen een straal van 2 km omheen het plangebied geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn, dat er voor het voorgenomen plan geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden met betrekking tot het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (en latere wijzigingen) tussen de federale staat, het Vlaams gewest, het Waals gewest en het Brussels hoofdstedelijk gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
- de plenaire vergadering voor het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' van 24 oktober 2014 en het verslag ervan
- de voorlopige vaststelling van het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' door de provincieraad in zitting van 25 maart 2015
- het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2', dat liep van 20 april 2015 tot en met 18 jun 2015
- de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen door en het advies van de PROCORO, gedaan in zitting van 8 september 2015
- het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2', dat bestaat uit 5 grafische plannen (verordenend), stedenbouwkundige

./...

voorschriften (verordenend), een toelichtingsnota (niet verordenend) en een plan-MER (niet verordenend)

## 2. Motivering

### Planinhoud

- Het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' herbestemt een aantal zones voor verblijfsrecreatie en aangrenzende zonevreemde woonlinten op het grondgebied van de gemeenten Stekene en Sint-Gillis-Waas. Dit in uitvoering van de provinciale ruimtelijke visie 'Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie' (goedgekeurd door de deputatie in zitting van 16 mei 2012) en de provinciale ruimtelijke visie op verblijfsrecreatie in Sint-Gillis-Waas, rekening houdend met de resultaten van het plan-milieueffectenrapport (plan-MER).
- Het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' bestaat uit volgende deelplannen:
  - Stekene: Ten oosten van Klein Sinaai (B1)
  - Stekene: Nieuwdorp (C1 en C2)
  - Stekene: Ten noorden van het Bekaf complex (noordelijk deel D5, D10, D11, D14, woonlint Lekestraat en woonlint Kemelstraat)
  - Stekene: Hellestraat – Stropersstraat (E1, E2, E3, E4 en E5)
  - Sint-Gillis-Waas: Heykavel
- De bebouwde delen en restpercelen van zones B1, C1, C2, noordelijk deel D5, D10, D11, D14, E1, E2, grootste gedeelte E3, grootste gedeelte E4 en E5 in Stekene en het deel ten zuiden van de Kapelledreef van zone 'Heykavel' in Sint-Gillis-Waas worden omgezet naar recreatief woon(park)gebied. Naast de recreatieve functie, zal hier ook de (permanente) woonfunctie vergunbaar worden. Wel worden hieraan een aantal inrichtingsprincipes gekoppeld (beperking oppervlakte en volume, behoud groen karakter, ...).
- De bebouwde delen en restpercelen van een klein deel van zone E3 en een klein deel van zone E4 in Stekene, die behoren tot de vallei van het Kanaal van Hulst, worden omgezet naar een zone voor openluchtrecreatieve verblijven met een open-ruimte-nabestemming.
- De aaneengesloten niet-bebouwde delen van zones C1, noordelijk deel D5, D10, D14, E3, E4 en E5 in Stekene en zone 'Heykavel' in Sint-Gillis-Waas die niet als restpercelen kunnen worden beschouwd, worden omgezet naar een open-ruimte-bestemming.
- De (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) woningen in zone B1, in het zonevreemd woonlint aansluitend bij zones D5 noord en D14 en in het zonevreemd woonlint aansluitend bij zone D10, worden omgezet naar zone voor eengezinswoningen.
- Het deel ten noorden van de Kapelledreef van de zone 'Heykavel' in Sint-Gillis-Waas wordt omgezet naar een specifieke toeristische bestemming.

./...

## Planningscontext

- Het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' is een uitwerking van het beleid van de provincie inzake de problematiek van de weekendverblijven.

Het doel is dat op termijn elke zone voor verblijfsrecreatie binnen de provincie is herbestemd. Hiervoor maakt de Provincie provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) op. Omdat de Provincie niet alle zones in één beweging kan aanpakken, gebeurt de herbestemming in drie fasen.

- In een eerste fase komen de zones voor verblijfsrecreatie aan bod die nog (grotendeels) niet zijn ingevuld en/of die gelegen zijn binnen een waardevolle open-ruimte-omgeving (in of aansluitend bij habitatrictlijngebied, VEN-gebied, ankerplaats, ...). Deze zones krijgen een open-ruimte-bestemming (bosgebied, natuurgebied, gemengd openruimtegebied, ...). Voor de delen van deze zones waar op vandaag nog bouw mogelijkheden bestaan, wordt voorzien in een overgangperiode. In deze overgangperiode zijn er nog bouw mogelijkheden onder bepaalde voorwaarden. Bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) weekendverblijven kunnen behouden blijven. Permanente bewoning in weekendverblijven blijft binnen deze zones echter verboden.
- De PRUP's die in een tweede fase aan bod komen, zijn deze voor zones voor verblijfsrecreatie die een herbestemming naar 'recreatief woon(park)gebied' krijgen. Het gaat over zones die niet binnen een waardevolle open-ruimte-omgeving (in of aansluitend bij habitatrictlijngebied, VEN-gebied, ankerplaats, ...) en bovendien binnen of in directe aansluiting met een woonomgeving gelegen zijn. In deze zones zal, naast de recreatieve functie, de (permanente) woonfunctie (vanaf de inwerkingtreding van het PRUP) vergunbaar zijn.

Voorliggend PRUP kadert binnen deze tweede fase.

- In een derde fase komen PRUP's aan bod voor de overige zones voor verblijfsrecreatie. Het gaat over zones die niet binnen of in directe aansluiting met een woonomgeving maar ook niet binnen een waardevolle open-ruimte-omgeving (in of aansluitend bij habitatrictlijngebied, VEN-gebied, ankerplaats, ...) gelegen zijn. Ook deze zones krijgen een open-ruimte-bestemming (bosgebied, natuurgebied, gemengd openruimtegebied, ...). Voor de delen van deze zones waar op vandaag nog bouw mogelijkheden bestaan, wordt voorzien in een overgangperiode. In deze overgangperiode zijn er nog bouw mogelijkheden onder bepaalde voorwaarden. Bestaande (hoofdzakelijk) vergund(e) (geachte) weekendverblijven kunnen behouden blijven. Permanente bewoning in weekendverblijven blijft binnen deze zones echter verboden.
- Omwille van de grote problematiek van (vaak permanent bewoonde) weekendverblijven, maakte de Provincie voor het grondgebied van de gemeente Stekene een afzonderlijke ruimtelijke visie op verblijfsrecreatie op. Op 16 mei 2012 keurde de deputatie de provinciale ruimtelijke visie 'Stekene: een nieuwe kijk op verblijfsrecreatie' goed. Deze visie bepaalt de toekomstplannen van de Provincie voor elke zone voor verblijfsrecreatie op

./...

het grondgebied van Stekene. De visie vormt de basis voor de gefaseerde opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's).

### Behandeling advies PROCORO

- De PROCORO stelde in haar advies van 8 september 2015 volgende wijzigingen aan het ontwerp PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2' voor:
  - De PROCORO adviseert om de bestemming van perceel 1275p binnen zone E4 in deelplan 4 (Stekene: Hellestraat – Stroopersstraat) te wijzigen van 'recreatief woongebied' naar 'bosgebied'.
  - De PROCORO adviseert om de bestemming van volgende percelen te wijzigen van 'recreatief woon(park)gebied' naar 'zone voor eengezinswoningen':
    - Deelplan 2, perceel 226y6 (Riet 2)
    - Deelplan 2, perceel 226v8 (Riet 4A)
    - Deelplan 3, perceel 238m (Koornaarstraat 4)
    - Deelplan 3, perceel 281p (Koornaarstraat 5)
    - Deelplan 3, perceel 209w (Koornaarstraat 6)
    - Deelplan 3, perceel 287l (Koornaarstraat 7)
    - Deelplan 3, perceel 287k (Koornaarstraat 9)
    - Deelplan 3, perceel 209v (Koornaarstraat 10)
    - Deelplan 3, perceel 208m (Koornaarstraat 12)
    - Deelplan 4, percelen 1226s en 1226t (Prekerijdreef 2)
    - Deelplan 4, perceel 621m (Sint-Jansteenstraat 19)
    - Deelplan 4, perceel 621m2 (Sint-Jansteenstraat 21)
    - Deelplan 4, perceel 621n2 (Sint-Jansteenstraat 23)
    - Deelplan 4, perceel 621a2 (Sint-Jansteenstraat 25)
    - Deelplan 4, perceel 621z (Sint-Jansteenstraat 27)
    - Deelplan 4, perceel 621c2 (Sint-Jansteenstraat 29)
  - De PROCORO adviseert om de bestemming van volgende percelen te wijzigen van 'recreatief woongebied' naar 'tuinzone':
    - Deelplan 2, perceel 226t8 (tuin bij Riet 4A)
    - Deelplan 4, perceel 1226r (tuin bij Prekerijdreef 2)
    - Deelplan 4, perceel 621l2 (tuin bij Sint-Jansteenstraat 21)
  - De PROCORO adviseert om de juridische toestand in de toelichtingsnota aan te vullen met de vergeten verkavelingen voor wonen binnen alle plangebieden.
  - De PROCORO adviseert om de bestemming van percelen 569a, 570c en 571a binnen plangebied 5 (Sint-Gillis-Waas: Heykavel) te wijzigen van 'gemengd openruimtegebied' naar 'recreatief woongebied'.
  - De PROCORO adviseert om percelen 622, 637b, 644b, 644c, 644d, 644m, 644n, 645h, 645k en 645l, die in het ontwerp PRUP zijn opgenomen binnen plangebied 4 (Stekene: Hellestraat – Stroopersstraat), niet langer op te nemen in het plangebied van voorliggend PRUP.

De provincieraad volgt dit advies van de PROCORO integraal.

- De PROCORO adviseerde ook om percelen 392a en 392d, aansluitend bij zone D11, te herbestemmen naar recreatief woonparkgebied in het PRUP

./...

'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 3' of in een ander RUP.

De provincieraad neemt akte van dit advies van de PROCORO.

- De PROCORO had geen bijkomende opmerkingen.

De provincieraad neemt hiervan akte.

### **3. Besluit**

**Artikel 1.** De provincieraad stelt het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2', zoals gevoegd als bijlage bij dit besluit, definitief vast.

**Art. 2.** Het definitief vastgestelde PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene en Sint-Gillis-Waas fase 2', voorliggend definitieve vaststellingsbesluit en het advies van de PROCORO worden per beveiligde zending bezorgd aan de Vlaamse regering.

Gent, 18 november 2015

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,  
Albert De Smet

de voorzitter,  
Marc De Buck